

杭州住宅报告



杭州是除四个一线城市外，住宅市场均价最高的城市之一。来自浙江省内的富裕买家及新兴科技行业和私募股权市场的行业新贵为杭州的高端住宅市场需求端提供了有力支撑。杭州高端多层住宅主要分布在钱塘江沿岸及武林、庆春等传统豪宅板块，这些项目凭借其对于零售和商业极高的连接性以及住宅本身的产品力吸引着杭州豪宅买家的注目。而在城市西部的西溪湿地周边则聚集了众多低密度住宅及高端别墅项目。在上城区及下城区的一手房均价达到已经达到约每平米人民币7万元，部分高端项目价格与上海高端项目价格看齐。跨过钱塘江，亚运会场馆的建设带动了钱江世纪城城市基础设施的快速发展，杭州向东展开的城市化进程未来料将助力钱江世纪城成为杭州住宅市场的主要的增长点。

作为创新之城，杭州互联网生态具备全国影响力，可带动多个产业发展，经济活力旺盛。科技产业集聚以及政府包容开发的态度使得新技术得以在城市管理中得到有效的实践运用，而技术革新也为工作和生活的平衡带来了更多助力。与长三角其它主要城市相比，杭州的民营企业更为活跃，民营经济增加值占GDP比重约60%。杭州对浙江省内城市的影响力表现尤为明显。除舟山海山外，所有浙江城市去往杭州的商务客流量均高于上海。而在长三角一体化融合的背景下，杭州对区域外城市的辐射潜力巨大。



杭州是中国重要的科创型城市之一，长三角未来发展的引擎。数量众多的独角兽产业不断吸引着高净值客群来杭工作置业，同时也在塑造着这座城市的个性。

陈昆崑，第一太平戴维斯杭州分公司

随着产城融合加强、高新产业导入，以及持续的人才吸引政策，杭州的商业及就业得到不断推进，为房地产的升值潜力提供了可持续的有力支撑。

李培凌，第一太平戴维斯综合住宅销售及顾问部



第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

简可 James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

杭州分公司

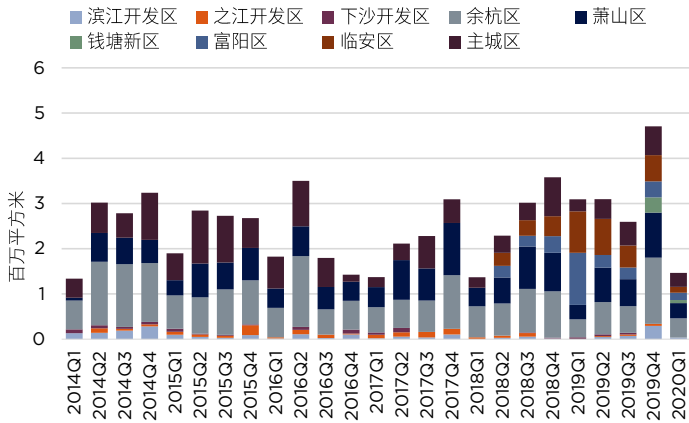
陈昆崑 Anson Chan
总经理
杭州
+86571 8102 0222
anson.chan@
savills.com.cn

综合住宅销售及顾问部

李培凌 Frank Li
董事
上海
+8621 6391 6688
frank.li@savills.com.cn

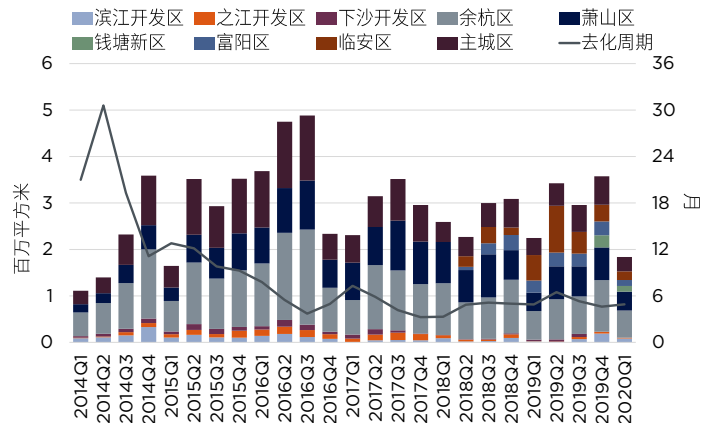
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作为一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手商品房供应, Q1/2014-Q1/2020



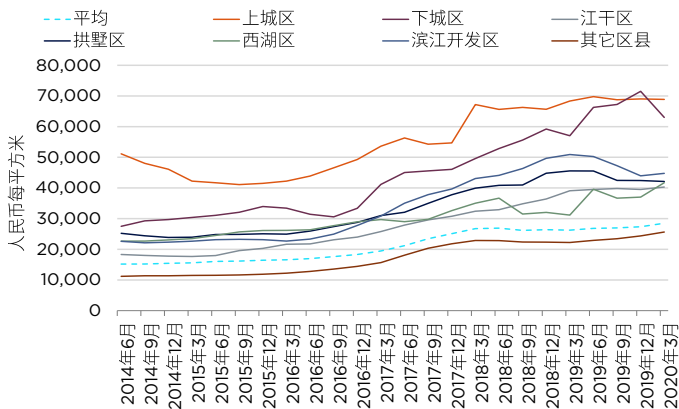
来源 中国指数研究院; 第一太平戴维斯市场研究部

图2: 一手商品房成交及去化周期, Q1/2014-Q1/2020



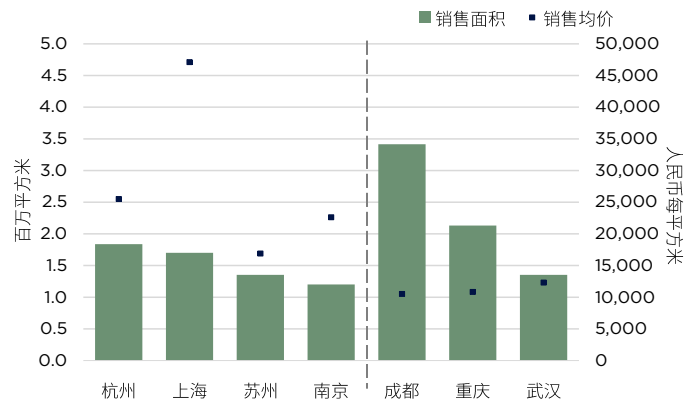
来源 中国指数研究院; 第一太平戴维斯市场研究部

图3: 分区成交价格, Q1/2014-Q1/2020



来源 中国指数研究院; 第一太平戴维斯市场研究部

图4: 各城市成交面积及价格对比, Q1/2020



来源 中国指数研究院; 第一太平戴维斯市场研究部

表1: 近一年入市重点高端一手住宅项目

项目名称	区域	预售日期	供应数量	户型	交易数量*	均价	开发商
凤起钱潮	江干区	2020-04-09	471	4室: 184-216平方米	-	72,000	杭州栢景投资有限公司
九龙仓天玺	拱墅区	2019-12-21	271	4室: 166平方米	22	62,000	九龙仓集团
金隅中铁诺德都会森林	江干区	2019-02-24	1,096	3室: 124平方米; 4室: 143-191平方米	476	59,200	金隅中铁诺德(杭州)房地产开发有限公司
古翠蓝庭	西湖区	2020-01-12	507	3室: 116平方米; 4室: 120-138平方米; 5室: 179平方米; 6室: 178平方米	57	56,000	杭州京江房地产开发有限公司

*交易数量截至2020年5月

来源 中国指数研究院; 第一太平戴维斯市场研究部

表2: 近两年重点含住宅地块土地出让

地块名称	开发商	区	拍卖日期	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼板价 (人民币每平方米)
望江单元 SC0402-R21-08地块	杭州滨泰投资管理有限公司	上城区	2019-04-16	42,517	114,796	45,325
景芳三堡单元 JG1206-47地块	杭州滨锦企业管理有限公司	江干区	2020-04-28	44,136	132,408	42,607
翠苑单元 XH0909-02地块	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	西湖区	2020-04-03	16,996	52,688	38,419
南星单元 D-05地块	杭州滨柏投资管理有限公司	上城区	2018-07-16	31,776	85,795	36,086
西兴北单元 R21/R22-01地块	杭州致实投资有限公司	滨江区	2018-07-06	44,260	143,063	33,625

来源 第一太平戴维斯市场研究部

表3: 近期政策汇总

时间	政策
2020年4月	杭州出台落实“人才生态37条”补充意见: 经认定的A类人才在杭购买首套住房可免摇号; 经认定的BCDE类人才及符合条件的相应层次人才, 在杭购买首套住房, 按不高于20%的比例优先供应。
2019年10月	根据央行新政, 新发放商业性个人住房贷款利率与LPR挂钩, 杭州当月首套平均房贷利率为4.89%。
2019年6月	6月29日, 杭州9宗土地挂牌, 出让条件首次出现“限房价、限精装”条款, 明确规定地块未来新房毛坯均价、毛坯最高单价以及精装限价。
2019年5月	年龄35周岁以下全日制大专及45周岁以下全日制本科学历人才在杭州由用人单位正常缴纳社保可申请办理落户, 不受紧缺专业及居住登记条件的限制。
2019年4月	杭州钱塘新区规划控制总面积531.7平方公里, 空间范围包括杭州大江东产业集聚区和现杭州经济技术开发区, 托管管理范围包括江干区的下沙、白杨2个街道, 萧山区的河庄、义蓬、新湾、临江、前进5个街道, 以及杭州大江东产业集聚区规划控制范围内的其他区域(不含党湾镇所辖接壤区域的行政村)。

来源 第一太平戴维斯市场研究部

市场展望

得益于积极的人才吸引政策, 杭州市2019年常住人口增加约50万人。未来人才引进政策将为杭州住宅市场需求端提供持续有力的支撑。科技型企业的蓬勃发展及私募股权公司投资为杭州带来了持续的经济活力, 在杭富裕阶层人数不断增长。地区来看, 科技型企业主要位于城市西部, 不断增长的就业人口或将带动西溪湿地周边的物业需求。而大量年轻的IT从业人员亦将激发周边小户型、低总价的物业市场。在城市南部, 随着基础设施和生活便利设施的不断改善, 资产价值的潜在增长未来料将吸引更多的投资者进入市场。

2020年初以来, 新型基础设施建设、完成要素市场化配置等新政策为许多城市带来了发展机遇。杭州拥有数字经济时代的先天优势, 众多科技型企业也在加码杭州的大数据产业发展。3月阿里巴巴浙江云计算数据中心在余杭经济技术开发区拿地立项, 计划投资人民币60亿元搭建数据中心并在年内建成。极强的产业基础叠加持续增长的就业人口为杭州未来提供了丰富的想象力。